

# 五部门组合拳出招 房地产市场影响几何?

新华社北京10月17日电 10月17日,国新办发布会引起市场高度关注。住房城乡建设部、财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局五部门有关负责人亮相,推出增量举措,落实存量政策,打出一套组合拳,推动房地产市场止跌回稳。

新举措将对房地产市场产生哪些影响?

## “两个增加”

### 聚焦堵点难点增量举措靶向发力

当日,五部门聚焦房地产市场面临的堵点难点,分别介绍了一系列有针对性、操作性强的举措,其中两个增量举措很“吸睛”。

住房城乡建设部部长倪虹说,将通过货币化安置等方式,新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。根据统计,仅在35个大城市,需要改造的城中村就有170万套;全国城市需要改造的危旧房有50万套。

为什么选择货币化安置等方式?倪虹说,这不但有利于群众根据自己的意愿和需要来选择合适的房子,减少或不用在外过渡,能够直接搬入新居,还可以消除安全隐患,改善居住环境,完善城市功能。

“货币化安置等方式还有助于消化存量商品房、主动调节市场供求关系。”清华大学恒隆房地产研究中心主任吴璟说,以户均建筑面积100平方米计算,100万套城中村和危旧房改造有望释放约1亿平方米的刚性购房需求。“100万套只是起点,发布会释放了明确信号,可以在100万套基础上继续加大支持力度。”

对于第二个增量举措,国家金融监督管理总局副局长肖远企说,进一步优化完善房地产

“白名单”项目融资机制,商品住房项目贷款全部纳入“白名单”管理,做到合格项目“应进尽进”,已审贷款“应贷尽贷”,资金拨付“能早尽早”。预计到2024年底“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍,超过4万亿元。

“这意味着,不仅要扩大‘白名单’覆盖范围,还要彻底打通从‘白名单’到‘融资落地’的堵点。”广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说,这一举措有助于缓解房企资金链紧张压力,使保交房有坚实保障,从而提振市场信心。

## “四个取消”“四个降低”

### 提振信心 存量政策积极落地

对于存量政策,倪虹总结了“四个取消”和“四个降低”。

“四个取消”——包括取消或调减限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准;

“四个降低”——降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量房贷利率、降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。“这些举措有利于降低购房成本、提振购房需求。从目前的市场反馈来看,已经产生积极正面的影响,也将为后续政策提供清晰的路径。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

这些政策发布以来,各地迅速行动。随着10月16日天津宣布取消住房限购政策,目前全国范围内仍有限购措施的城市已为数不多,仅剩北京、上海、深圳以及海南部分城市,这些地方近期也都调减了限购措施。

此次发布会上,中国人民银行副行长陶玲一口气介绍了此前五项房地产金融举措的推进情况:

大部分存量房贷利率将在10月25日完成批量调整;绝大多数城市首套、二套住房最低首付比例统一为15%;两项房地产金融政策延期到2026年底;优化保障性住房再贷款政策后已有银行做了申报;正会同有关部门研究支持收购房企存量土地的政策……

“近期人民银行还出台了降准、降息等一揽子金融政策,这些政策跟上述房地产金融政策一起,对提振信心、稳定预期将持续产生积极作用。”陶玲说。

记者还从发布会上了解到,目前各地有力推进保交房,已交付246万套,成效明显。

东方金诚首席宏观分析师王青认为,一项一项抓落实的背后,是回应群众关切。前期政策效果逐步显现,房地产市场已出现积极变化:多地看房量、到访量明显上升,销售量有不同程度增长;居民房贷利率大幅下降,提前偿还房贷的现象有所减少。

“中国的房地产在系列政策作用下,经过三年的调整,市场已经开始筑底。”倪虹说。

## 狠抓落实

### 为长期高质量发展蓄力

党中央高度重视房地产市场平稳健康发展。倪虹表示,接下来,要同心协力,把组合拳打好,狠抓落实,让政策效果充分显现,让人民群众能够享受政策红利。

专家表示,此轮政策调整,不仅旨在提振楼市,也为长期高质量发展进一步蓄力。

一系列政策还在持续推出。针对已宣布的

允许专项债券用于土地储备政策,相关部门已指导地方规范程序、明确标准,重点围绕“怎么收”来推动落实。

自然资源部副部长刘国洪说,自然资源部积极配合财政部,推动利用专项债券支持地方政府以土地收储盘活存量闲置土地,同时配合相关部门,研究设立收购存量土地专项借款、商业贷款等支持政策。

通过收回收购土地盘活存量,一方面可减少市场存量土地规模,更好发挥土地储备“蓄水池”和投放调节的功能;另一方面,可增加资金流动性,有利于房企集中资金用于保交房;此外,收储后形成“净地”“优地”,有利于补齐公共服务设施短板改善环境,满足居住需要,腾出空间支持实体经济发展。

对于与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的政策,财政部部长助理宋其超说,财政部正在抓紧研究明确相关税收政策,主要包括增值税和土地增值税。这些政策统筹把握相关城市房地产调控的节奏和地方财政收入形势,作出科学合理的安排;赋予地方一定的自主权,保持政策的稳定性和公平性;有效降低房地产企业和购房人负担。财政部表示,具体政策正在抓紧履行相关程序。

我国住房发展已进入从“有没有”转向“好不好”的新阶段,人民群众对住房的功能、质量有新期待。

倪虹说,推动“好房子”建设,主要是抓样板、立标准、建体系、强科技,推动建设不同面积、不同价位的“好房子”。各地首先要保障保障性住房建设成“好房子”,还要结合城市更新把老房子改造成“好房子”。

## 我国智能网联汽车产业体系基本形成

据新华社北京10月17日电 工业和信息化部部长金壮龙17日表示,我国智能网联汽车产业体系基本形成,建成涵盖基础芯片、传感器、计算平台、底盘控制、网联云控等在内的完整产业体系,人机交互等技术全球领先,线控转向、主动悬架等技术加快突破。

金壮龙在当日举行的2024世界智能网联汽车大会开幕式上作出上述表述。

完整产业体系下,优质企业成长壮大。金壮龙介绍,我国智能网联汽车产业累计培育专精特新“小巨人”企业近400家,5家激光雷达企业销量进入全球前10,9家车企开发的有条件自动驾驶车型开展准入试点。同时,基础设施加速布局,全国50多个城市开展智能网联汽车道路测试示范,开放测试道路3.2万公里,完成约1万公里道路智能化改造,安装路侧单元8700多套。

## 朝鲜完全封闭 连接韩国的公路和铁路

据新华社首尔10月17日电 据朝中社17日报道,朝鲜在南部边境的东西部地区完全封闭了连接韩国的公路和铁路。

报道说,朝鲜人民军总参谋部按照朝鲜劳动党中央军事委员会命令,于15日采取措施“在南部边境的东西部地区从物理上完全切断了与韩国连接的我方区段公路和铁路”。

报道援引朝鲜国防省发言人发布的消息说,15日中午,朝方以爆破方式完全封闭了江原道高城郡甘湖里一带的公路和铁路60米区段以及开城市板门区东内里一带的公路和铁路60米区段。

报道说,这是根据把韩国定性为敌对国家的朝鲜宪法以及从敌对势力严重政治军事挑衅导致的严峻安保环境出发所采取的“必然且合法的措施”。

报道还说,朝鲜国土环境保护省发言人说,爆破对周边环境没有造成负面影响。“从此,朝鲜与韩国的连接通道彻底分离”。

报道援引朝鲜国防省发言人的话说,朝方将继续采取把封闭的南部边境永久要塞化的措施。

## 新疆阿合奇县发生5.3级地震

### 暂无人员伤亡报告

据新华社乌鲁木齐10月17日电 17日6时23分在新疆阿合奇县(北纬41.11度,东经78.53度)发生5.3级地震,震源深度10公里。截至当日8时暂无人员伤亡报告。

据中国地震台网消息,震中距阿合奇县城22公里,距乌什县59公里。本次地震周边5公里内的村庄有阔玉托,20公里内的乡镇有阿合奇镇。记者了解到,阿合奇县、乌什县、阿图什市、阿克苏市、喀什市等地有震感。

地震发生后,阿合奇县消防救援大队交通路消防救援站2车12人已赶赴震中探查。截至目前,通过地震速报员报告、乡镇联络员核实和地震部门信息反馈等方式,未接到人员伤亡以及房屋倒塌报告。

## 年度最大满月 现身夜空

10月17日19时26分月球将迎来“望”,也就是满月时刻,而17日8时51分月球又近地点。天文科普专家表示,这是今年满月时刻与月球近地点时刻最接近的一次,两者相差不到11个小时,于是这轮满月也就成为年度最大满月,是一轮“超级月亮”。

图为当日在黑龙江省齐齐哈尔市劳动湖景区拍摄的“超级月亮”穿越云层。

据新华社



## 湖南省茶陵县坝上矿区建筑用砂岩矿交易公告

受株洲市自然资源和规划局的委托,株洲市公共资源交易中心根据《中华人民共和国矿产资源法》《矿业权出让交易规则》等相关规定,现以网上挂牌方式公开出让湖南省茶陵县虎踞镇坝上矿区建筑用砂岩矿采矿权。现将有关事项公告如下:

1. 出让人和公共资源交易中心的名称、住所
  - 1.1 出让人名称:株洲市自然资源和规划局
  - 1.2 交易中心名称:株洲市公共资源交易中心
  - 1.3 地址:株洲市天元区长江北路369号
  - 1.4 地址:株洲市天元区牛家牌路111号
2. 拟出让矿业权的简要情况
  - 2.1 出让的矿业权名称:湖南省茶陵县坝上矿区建筑用砂岩矿
  - 2.2 采矿权编号:株矿网挂(2024)003号
  - 2.3 矿种:建筑用砂岩
  - 2.4 地理位置:株洲市茶陵县虎踞镇黄石村
  - 2.5 采矿权范围拐点坐标、准采标高及面积(2000国家大地坐标系,1985国家高程基准):

序号	拐点坐标	
	X	Y
1	2967241.66	38440044.09
2	2967149.58	38439986.46
3	2967203.28	38439765.24
4	2967343.00	38439716.00
5	2967480.61	38439710.42
6	2967551.84	38439781.88
7	2967517.42	38439974.41

- 2.6 资源储量(勘查工作程度):可采储量:904.3万吨
- 2.7 生产规模:100万吨/年
- 2.8 拟出让年限:出让年限:10年(含基建期1年)
- 2.9 挂牌出让起始价3626万元,增价幅度50万元。

- 2.10 资源开发利用情况:
  - 2.11 多目标管理:
  - 2.12 开发全过程的动态管理要求,以及土地复垦、矿山地质环境保护与治理恢复生态环境保护要求:竞得人在申请办理采矿权登记手续前需提交经评审通过的矿山生态保护修复方案,必须按照矿山生态保护修复方案进行保护和修复。
3. 竞买人资格
  - 3.1 竞买人应为在中华人民共和国境内注册(不含港澳台)的营利法人;
  - 3.2 竞买人应为独立法人,不接受联合体竞买;
  - 3.3 竞买人应未纳入失信企业名单(含法定代表人,出具中国人民银行信用证明);
  - 3.4 竞买人应未纳入安全生产失信黑名单(含法定代表人)(出具企业所在地应急部门的证明);

有效报价的,挂牌期限届满,交易系统进入限时竞价程序,竞价规则详见交易须知。

7.2 确定竞得人 挂牌或竞价截止,交易系统自动关闭报价通道,并按下列规定确认交易结果。

7.2.1 挂牌期间无人报价 挂牌期间无人报价的,挂牌截止时,交易系统显示不成交。

7.2.2 挂牌期间仅有1人有效报价 挂牌期间仅有1人有效报价(含1人多次有效报价)的,挂牌截止时,该竞买人的最高有效报价为成交价,该竞买人为竞得人。

7.2.3 挂牌期间,有两个或两个以上竞买人有效报价 挂牌期间,有两个或两个以上竞买人有效报价的,挂牌期限届满,宣布最高报价及其报价者,并向竞买人是否愿意继续竞价。有愿意继续竞价的,通过限时竞价确定竞得人。

7.3 成交确认 交易结束后,交易系统即时显示交易结果,向竞得人发送《交易服务费缴纳通知书》,竞得人应在收到通知之日起5个工作日内,按要求缴纳交易服务费,缴纳完成交易服务费后,并已完成出让公告其他要求,才能与公共资源交易中心签订《成交确认书》。

7.4 成交结果公示 株洲市公共资源交易中心签订《成交确认书》后,在交易系统、株洲市公共资源交易服务平台发布《成交结果公示》,同时推送给出让、由出让人在自然资源部门门户网站(矿业权出让转让公示公开系统)和湖南省自然资源门户网站发布。公示期10个工作日。公示无异议后公共资源交易中心将《成交确认书》和公示无异议的结论推送给出让。

8. 签订合同 竞得人、出让收到公示无异议的矿业权成交结果后,到株洲市自然资源和规划局签订《采矿权出让合同》。

9. 风险提示 9.1 标的瑕疵的影响。采矿权投资存有不可预计的风险,挂牌出让文件所表述的资源储量及开采技术条件等可能与实际有差异,申请人提交申请并参加竞买,即视为对采矿权现状和有关文件已完全认可并自愿承担全部的风险责任。

9.2 竞得人不得有未履行矿业开发保护义务的记录(包括已有矿山履行地质灾害治理义务、生态修复义务、相关规费缴纳或缴存义务等内容)。同时,竞得人应严格按照湖南省绿色矿山标准要求进行规划、设计、建设和运营管理,并在正式投产满一年之日起三个月内,完成自评报告并申报省级绿色矿山。

9.3 采矿权受国家产业政策或者矿产资源规划调整的影响,竞得人需接受包括但不限于安全、地质灾害防治、环境保护等要求,及对特定采矿方法、选矿方法的限制。

9.4 受让人在申请办理采矿许可证时,必须

具备相关法律、法规、规章和政策规定的资源开发利用、环保、安全等条件。

9.5 该宗采矿权挂牌出让的是建筑石料用灰岩采矿权,不含土地使用权。竞买人应自行到矿区属地镇人民政府、村委会及相关村民小组调查确认矿区以及配套设施所涉及的土地、林地权益等事宜。竞得人须自行理顺属地村民关系,自行承担有关征租土地、青苗、村道、村民饮用水、房屋搬迁等补偿费用。矿山建设开采过程所涉及交通、电力、水利等生产生活设施的,由竞得人依法依规办理相关手续。本次采矿权出让范围所涉及的土地权属和其他地上附着物(如林木、农作物、固定设施),以及道路、安全距离内的房屋及输电线等相关权属的处置,因补偿、拆迁等问题需与周边镇、村及群众协商的事宜较多,竞买人申请人在竞买前应到采矿权属地现场考察,并向矿区所在镇、村充分了解清楚具体情况,对竞得后可能向第三方作出补偿等问题,由竞得人依据有关规定自行协商解决,相关费用和由此产生的一切风险由竞得人承担。上述费用均具有不确定性,具体涉及的实际情况由采矿权竞得人自行了解,评估分析所需费用。

9.6 竞得人应按照湘自资发〔2023〕37号文件要求需对选矿区、加工区、生活区、办公区等用地办理建设用地审批手续。

9.7 本次竞得人除按要求缴纳采矿权出让收益外,另需在自成交之日起5个工作日内一次性支付“净矿”出让成本2232.03万元(大写人民币贰仟贰佰叁拾贰万叁仟元整)。其中(1)原投资意向人固定资产及其费用1763.77万元。账号信息如下:开户名称:湖南湘通建筑新材有限公司;开户银行:湖南湘通农村商业银行股份有限公司 虎踞支行, 银行账号 8201 0850 0013 77195。(2)前期工作费用468.26万元。账号信息如下:开户名称:茶陵县财政局财政结算专户;开户银行:湖南茶陵农村商业银行股份有限公司,银行账号8201 0850 0000 00842。

9.8 违约责任。如竞得人未按规定签订成交确认书和矿业权出让合同的,以及因非不可抗力自动放弃竞得资格的,市公共资源交易中心依规将其失信行为纳入失信黑名单并进行公开通报,纳入失信黑名单的竞得人5年内不得再次参与自然资源领域交易活动,竞买保证金不予退还;涉嫌触犯刑法的,将依法移送司法机关。

9.9 以上“八点特别约定”条款内容,竞买申请人认真阅读并自行实地调查核实,充分认识矿山开发可能涉及的各项风险。本公告未尽事宜,最终以有关法律法规依据为准。

10. 对交易矿业权异议的提出和处置方式 10.1 意向竞买人如对本矿业权出让和交易程序存有异议的,可在挂牌截止前向株洲市自然资源和规划局提出。

10.2 对出让采矿权的异议,由株洲市自然资源和规划局答复。

10.3 一经成交确认即视为竞买人对挂牌出让文件及项目区现状无异议并全部接受,并对

挂牌出让文件和有关书面承诺承担责任。

11. 违约责任、公共资源交易领域失信联合惩戒相关提示

11.1 有下列情形之一的,视为竞买人、竞得人违约:

11.1.1 竞买人之间串通报价,损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益的;

11.1.2 竞买人弄虚作假,骗取交易资格或竞得的;

11.1.3 采取不正当手段竞得的;

11.1.4 竞得人逾期不签订或者拒绝签订《株洲市矿业权网上挂牌出让成交确认书》或《株洲市矿业权出让合同》的。

11.1.5 竞得人未按约定的时间付清约定的矿业权出让收益或者其他相关费用的;

11.1.6 其他依法应当认定为违约的情形。

11.2 违约责任 11.2.1 竞得人如有前述违约情形之一的,按照公告或者合同约定承担相应的违约责任,接受公共资源交易领域失信联合惩戒,并进行公开通报。涉嫌触犯刑法的,依法移送司法机关。

11.2.2 竞得人如有11.1第1、2、3、4款违约情形的,株洲市公共资源交易中心将书面报送株洲市自然资源和规划局,经株洲市自然资源和规划局批准同意后,株洲市公共资源交易中心取消其竞得资格并没收竞买人的竞买保证金。

11.2.3 出让违约,按照行政许可法对相关负责人进行处理,涉嫌触犯刑法的,依法移送司法机关。

12. 需要说明的问题 12.1 网上挂牌出让公告、网上挂牌出让须知等出让文件及相关附件均为本次挂牌的法定文件。出让、公共资源交易中心、地方政府、竞得人均应遵守“诚实信用”原则,共同维护营商环境。竞买人提交资料的规范性、真实性与以上法定文件格式及要义不相符的,均须按相关条约执行。逾期送达资格审查纸质材料,不予受理。

12.2 本次挂牌采用起始价等于底价的方式进行,竞买人报价不得低于起始价。竞得后,竞得人应严格按照出让方案要求缴纳采矿权出让收益。

12.3 生产过程中,采矿人应根据矿山生态保护修复方案,按“边开采、边治理”的要求开展矿山生态保护修复工作。

13. 联系方式 13.1 项目详情:株洲市自然资源和规划局

联系人:周勇 联系电话:15973306000

13.2 交易过程:株洲市公共资源交易中心 联系人:周文 联系电话:28681382

13.3 现场踏勘:茶陵县自然资源局 联系人:陈鹏 联系电话:13807419188

未尽事宜,请在交易系统下载并阅读挂牌出让文件及相关附件。

株洲市自然资源和规划局 株洲市公共资源交易中心

2024年10月18日